

EDITAL DE LEILÃO. PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. **14ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELO HORIZONTE/MG.** NÚMERO DO PROCESSO: 0340351-13.2012.8.13.0024. **EXEQUENTE:** GERALDO EDIBERTO FERNANDES e outros. **EXECUTADO:** MANUELA GARCES BITARAES LATALIZA. O LEILÃO ELETRÔNICO SERÁ REALIZADO NO SITE WWW.SARAIVALEILOES.COM.BR. O PRESENTE EDITAL DE LEILÃO E DEMAIS INFORMAÇÕES ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE OU PELO TELEFONE (31) 3207-3900.

1º LEILÃO: A partir da publicação deste edital no site do leiloeiro (www.saraivaleiloes.com.br), serão admitidos lances pelos interessados. O pregão será iniciado no dia **09/11/2026 às 14:00 horas** e prosseguirá ininterruptamente enquanto houver lances. Os lotes não arrematados durante o pregão permanecerão disponíveis para repasse e recebimento de lances até às **17h30min do mesmo dia, salvo se o pregão se estender além desse horário, hipótese em que os lotes permanecerão abertos até seu encerramento.** Após o seu encerramento os lotes já ficam disponíveis para lances do 2º leilão.

2º LEILÃO: no dia **26/11/2026 às 14:00 horas** inicia o pregão do 2º leilão, e os bens que não receberem ofertas, ficarão disponíveis para repasse e recebimento de lances até às **17h30min do mesmo dia, salvo se o pregão se estender além desse horário, hipótese em que os lotes permanecerão abertos até seu encerramento.**

LANCE MÍNIMO: Em ambos os bens, no 1º leilão será aceito o maior lance, com valor igual ou acima da avaliação, e no 2º leilão serão aceitos lances a partir do valor mínimo equivalente a 50% da avaliação do bem nos termos do art. 891 do CPC.

DESCRIÇÃO DO BEM 01: Sala comercial de nº 806 do Edifício Acaiaca, localizada na Avenida Afonso Pena, nº 867, Centro, Belo Horizonte. De acordo com o auto de avaliação, a sala encontra-se vazia, não possui banheiro e tem varanda de frente para a Avenida Afonso Pena. **MATRÍCULA:** 57.462 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

AVALIAÇÃO: R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais).

ANOTAÇÕES AVERBADAS NA MATRÍCULA ATÉ O DIA 23/09/2026: Penhora referente aos autos de número 02403.894393-2 (R-5).

O interessado deverá verificar junto ao Cartório de Registro de Imóveis a existência de novas averbações após o dia **23/09/2026**.

FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATACÃO DO BEM 01: o leilão será aberto para pagamento à vista ou parcelado independente de proposta previa, com sinal de no mínimo 25% e o restante em até 30 parcelas. Caso no intercurso do leilão seja recebida oferta para pagamento à

vista, esta prevalecerá (art. 895, § 7º, do CPC) e o sistema não receberá mais oferta parcelada. O pagamento à vista ou o sinal do pagamento parcelado, deverão ser realizados, através de depósito judicial, **impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão, independente da data de vencimento que constar na guia judicial**. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail contato@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.

DESCRIÇÃO DO BEM 02: Veículo Mitsubishi, modelo Pajero Sport HPE, ano 2007, placa KWM 1089, CHASSI: 93XPRK99W7C703310, RENAVAM: 00911589074.

AValiação: R\$ 52.600,00 (cinquenta e dois mil e seiscentos reais).

ÔNUS: Conforme levantamento realizado junto ao Detran este veículo possui restrição judicial de transferência, débito de IPVA e débito de taxa de licenciamento.

OBSERVAÇÃO: Este levantamento foi realizado no dia **23/09/2026**. O interessado deverá verificar a existência de novos ônus após esta data.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Acadêmico Nilo Figueiredo, 4240, Jardim Ipê, Lagoa Santa – CEP: 33239-878.

FORMA DE PAGAMENTO DA ARREMATACÃO DO BEM 02: o leilão será aberto para pagamento somente à vista conforme determinação judicial. O pagamento deverá ser realizado através de depósito judicial, **impreterivelmente no primeiro dia útil subsequente ao leilão, independente da data de vencimento que constar na guia judicial**. O comprovante deverá ser enviado para a Leiloeira no e-mail contato@saraivaleiloes.com.br na mesma data, até às 15 horas.

CONDIÇÕES DO LEILÃO: Por ordem do M.M Juiz, Dr. **ADRIANO ZOCHE**, o presente leilão será regido pelo Decreto Lei 21.981/32, Código Penal, CPC, Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 e CTN nas seguintes condições:

1ª) O Leilão será realizado pela Leiloeira **Angela Saraiva Portes Souza, Matrícula 441 – JUCEMG**, a quem caberá comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. A Leiloeira fica autorizada a alternar a sequência dos lotes, caso julgue necessário.

2ª) A comissão da Leiloeira, correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, deverá ser depositada integralmente na data do leilão ou no dia subsequente, em conta bancária da Leiloeira, que será informada na confirmação da arrematação. O comprovante deverá ser encaminhado à Leiloeira, na mesma data, até às 15 horas, pelo e-mail contato@saraivaleiloes.com.br.

3ª) No caso de arrematação do **imóvel com pagamento parcelado**, o sinal será depositado na forma e data indicadas neste edital, e as parcelas serão mensais e sucessivas, vencíveis a cada 30 (trinta) dias da data da arrematação e corrigidas de acordo com os fatores de atualização monetária do Tribunal de Justiça de Minas Gerais.

4ª) O pagamento das parcelas, com a devida correção, será efetuado mediante guia de depósito judicial vinculada aos autos, a ser retirada pelo próprio arrematante no site <https://depox.tjmg.jus.br/portaltjmg/pages/guia/publica/>, devendo o arrematante comprovar mensalmente o pagamento mediante juntada da guia devidamente quitada aos autos.

5ª) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações relativas à arrematação parcelada de imóvel, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do art. 895, § 4º, do CPC. O inadimplemento autoriza o exequente a requerer a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação, conforme art. 895, § 5º, do CPC.

6ª) A venda parcelada do imóvel será garantida por hipoteca judicial gravada sobre o próprio bem até a quitação integral do preço.

7ª) No caso de inadimplemento ou desistência da arrematação por qualquer motivo, exceto aqueles previstos em lei, o arrematante não terá direito à devolução da comissão da Leiloeira, que reterá o valor correspondente. Na hipótese de não pagamento da comissão, a Leiloeira poderá promover a execução do valor devido nos próprios autos ou, ainda, levar o título (Auto de Arrematação) a protesto perante o Cartório competente, nos termos do art. 515, V, do CPC.

8ª) Nos termos da Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, art. 29, não comprovados o depósito do lance e o pagamento da comissão no prazo determinado no edital, a Leiloeira comunicará o fato ao licitante com maior lance subsequente, a fim de que este possa exercer seu direito de opção. A aplicação do disposto no referido artigo não isenta o licitante inadimplente do pagamento de multa, se for o caso, a ser determinada pelo Juízo, nem da responsabilização civil e criminal, nos termos do art. 335 do Código Penal.

9ª) Poderá a Leiloeira inhabilitar para participar de leilão o licitante que não tenha cumprido obrigações anteriores de pagamento e demais condições estabelecidas em arrematação de leilão judicial.

10ª) Para participar do leilão eletrônico, o interessado deverá cadastrar-se e habilitar-se no site www.saraivaleiloes.com.br e, somente após a análise dos documentos obrigatórios e a liberação do login, poderá ofertar lances.

11ª) Para os cadastros de Pessoas Jurídicas, será necessário, além da informação dos dados empresariais, anexar ao sistema os seguintes documentos: contrato social; cartão do CNPJ expedido pela Receita Federal, atualizado; comprovante de endereço da empresa, emitido há no máximo 03 (três) meses; RG do representante legal, com data de emissão inferior a 10 (dez) anos; e CPF do representante legal.

12ª) Poderá a Leiloeira requerer a apresentação de documentos complementares para a elucidação de questões que entender necessárias, conforme o caso concreto.

13ª) A arrematação em nome de terceiros somente será permitida mediante apresentação de procuração específica para o ato, acompanhada dos documentos exigidos para o cadastramento da pessoa física ou jurídica, conforme o caso.

14ª) Uma vez aprovado o cadastro na plataforma da Leiloeira, o usuário será responsável por sua administração e por todas as ofertas registradas em seu login, estando ciente de que os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, não podendo ser anulados ou cancelados.

15ª) A oferta de lance implica aceitação integral das condições estabelecidas neste edital, não podendo o licitante alegar posteriormente seu desconhecimento.

16ª) A Leiloeira não se responsabilizará por quaisquer ocorrências oriundas de falhas e/ou impossibilidades técnicas do dispositivo ou da conexão de internet do interessado, sendo de inteira responsabilidade deste a verificação prévia do funcionamento de seus equipamentos e de sua conexão, não sendo cabível reclamação a esse respeito.

17ª) A oferta de lances no portal, por meio da rede mundial de computadores, implica concessão de autorização expressa do ofertante vencedor à Leiloeira para que assine o Auto de Arrematação em seu nome, nos termos do art. 25 da Portaria Conjunta nº 772/PR/2018 do TJMG.

18ª) Compete ao interessado na arrematação verificar previamente o estado de conservação, características, localização e demais condições dos bens, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições após a arrematação. As alienações são realizadas em caráter “**AD CORPUS**”, sendo as áreas eventualmente mencionadas no edital, catálogos e demais meios de divulgação meramente enunciativas. No caso do imóvel, eventual benfeitoria informada no auto de avaliação que não esteja averbada na matrícula deverá ser regularizada pelo arrematante.

19ª) No caso de acordo ou pagamento da dívida (remição), se requerido após a realização do leilão com recebimento de lance, a Leiloeira será remunerada com o correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, a ser pago pelo Executado na data do acordo ou remição. Na

hipótese de cancelamento do leilão por motivo de pagamento da dívida ou acordo após a publicação do edital e antes da realização do leilão, ficam arbitrados honorários de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem, a serem custeados pelo Executado, a título de ressarcimento das despesas e serviços prestados anteriormente ao leilão.

20ª) Exclusivamente quanto ao imóvel, os débitos tributários serão sub-rogados sobre o valor da arrematação, nos termos do parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional.

21ª) De acordo com a decisão judicial acostada sob ID 10729269879, os débitos de natureza condominial e demais débitos não tributários, caso existentes, serão de responsabilidade do arrematante, incluindo os valores vencidos anteriormente à arrematação e aqueles que eventualmente superarem o valor da arrematação. O síndico foi notificado para informar a existência de eventuais débitos condominiais e, tão logo seja obtido retorno, a informação será juntada aos autos.

22ª) Nos termos do art. 887, § 2º, do CPC e do art. 9º, § 2º, da Portaria Conjunta nº 772/PR/2018, o presente edital será publicado no site www.saraivaleiloes.com.br.

23ª) Após a oferta, o licitante vencedor fica obrigado ao pagamento da arrematação e da comissão da Leiloeira, e não poderá por qualquer motivo alegar desistência. Caso tenha identificado algum vício, deverá realizar os pagamentos no prazo estabelecido neste edital, e comprovar nos autos a sua alegação. Após apreciação e decisão do juiz, os valores poderão ser restituídos. A desistência sem o cumprimento da obrigação será considerada “perturbação” ao leilão. A oferta de lance, por si só, não confere ao licitante a condição de arrematante. Somente será considerado arrematante o licitante cujo lance for o maior e vencedor ao término do pregão do respectivo lote e cujo bem constar com o status de "VENDIDO" na plataforma. Enquanto não registrado esse status, o bem não está arrematado, independentemente do valor do lance ofertado.

24ª) A arrematação somente será concluída após a homologação pelo MM. Juiz da Vara competente e o julgamento de eventuais recursos, observadas as providências e a expedição do documento de arrematação cabível para cada bem.

25ª) A Nota de Arrematação será expedida pela Leiloeira após o trânsito em julgado de eventuais recursos e a entrega do bem, quando aplicável.

26ª) A Leiloeira não será responsável por eventual morosidade na expedição da Carta/Auto de Arrematação, bem como pela determinação de retirada de eventuais ônus, uma vez que tais providências são de competência exclusiva do Poder Judiciário, cabendo ao arrematante diligenciar para que sejam efetivadas.

27ª) Por ordem do Juízo e por força da lei, caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético ou fiduciário, o credor com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador ou vendedor não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam, pelo presente edital, intimados do leilão, suprindo-se, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC.

28ª) Por determinação judicial e nos termos da lei, ficam, por meio do presente edital, devidamente intimados do leilão e dos ônus a que estarão sujeitos, conforme as condições estabelecidas neste edital, os réus **MANUELA GARCES BITARAES LATALIZA**.

29ª) Ficam intimados do leilão, em primeira e segunda data, se houver, os autores **GERALDO EDIBERTO FERNANDES e DENISE MURTA FERNANDES ARCHER**, os cônjuges das partes, se casados forem, os coproprietários, os credores hipotecários ou fiduciários e os credores com penhoras averbadas, inclusive aqueles que estiverem em local incerto e não sabido.

30ª) Exclusivamente quanto ao imóvel, restando negativo o leilão, fica a Leiloeira autorizada a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular, nos termos do art. 880 do CPC, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da data do segundo leilão, observando-se, para tanto, as mesmas condições previstas para o segundo leilão, inclusive quanto ao preço mínimo, condições de pagamento, garantias e comissão da Leiloeira.

31ª) Nos termos do art. 358 do Código Penal, quem impedir, perturbar ou fraudar a arrematação judicial, afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, estará sujeito à pena de detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Por ordem deste Juízo, foi expedido o presente Edital em **23/09/2026**.